ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : juin 2009

Baisse des mises en chantier d'habitations et des ventes S.I.A.® en mai

Dans la municipalité régionale de Halifax (MRH), le marché de l'habitation a globalement connu une activité languissante durant le mois de mai, car les ventes de logements existants et les mises en chantier y ont été moins nombreuses qu'il y a un an. Malgré ce fléchissement, le prix moyen a continué de progresser sur le marché de la revente.

Le total des mises en chantier a diminué de 24 % en mai parce que le segment des maisons individuelles a enregistré un autre repli mensuel. Seulement 67 logements de cette catégorie ont été commencés le mois dernier, comparativement à 115 en mai 2008, ce qui représente une diminution de 42 %. Dans le segment des collectifs, par contre, les mises en

Figure 1

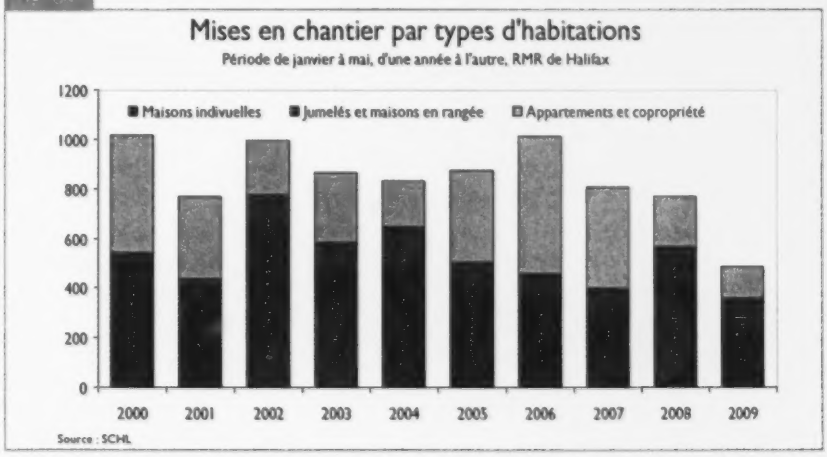


Table des matières

1 Baisse des mises en chantier d'habitations et des ventes S.I.A.® en mai

4 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

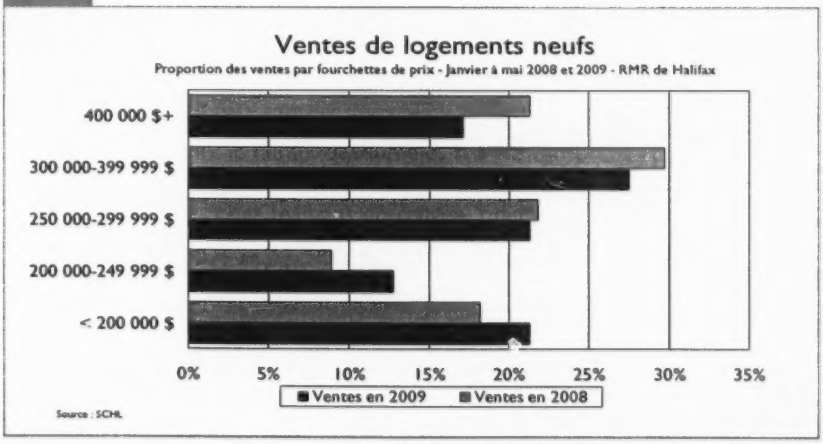
chantier sont passées de 51, il y a un an, à 59. Cette augmentation est due au fait que les fondations de 34 appartements ont été coulées le mois dernier contre 14 seulement en mai 2008. Quant aux jumelés et aux maisons en rangée, ils affichent une baisse de 32 % en mai, 25 unités ayant été commencées comparativement à 37 il y a un an.

Le cumul annuel des habitations mises en chantier s'élève actuellement à 484 dans la MRH, alors qu'il était de 771 pour la période de janvier à mai 2008, ce qui représente un recul de 37 %. Par rapport à l'an dernier, le cumul des maisons individuelles accuse un retard de 44,5 % : 237 mises en chantier contre 427. Du côté des jumelés et des maisons en rangée, l'activité relativement vigoureuse de l'an passé commence à s'essouffler : le cumul des jumelés n'a pas bougé (46 unités), tandis que celui des maisons en rangée a diminué de 17 % comparativement au total des cinq premiers mois de 2008.

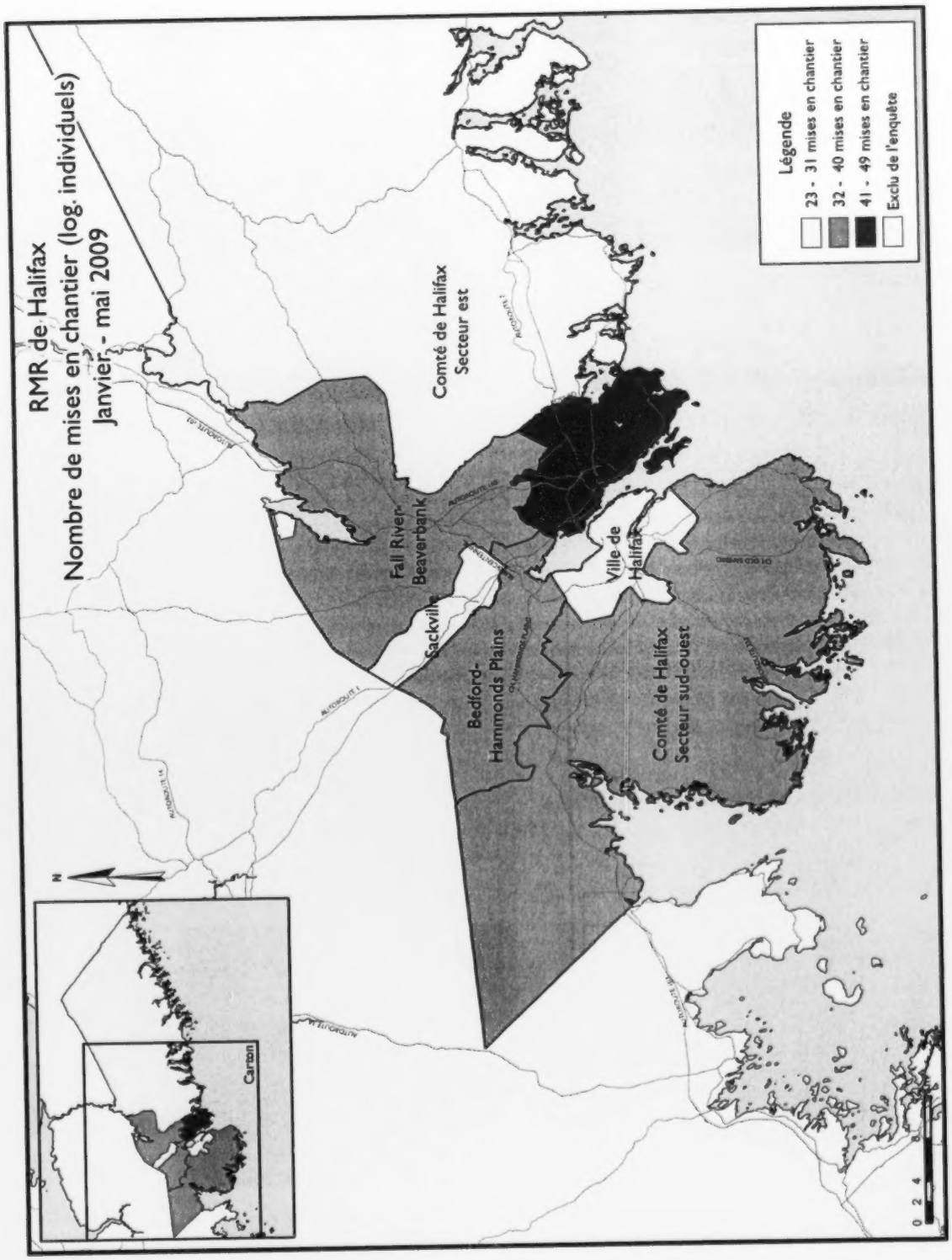
Le prix moyen des 422 habitations neuves vendues jusqu'à présent cette année dans la MRH s'établit à 323 700 $; il est de 6,3 % inférieur à celui des 380 ventes conclues pendant la période correspondante en 2008 (345 583 $). Cette régression s'explique par le fait qu'il s'est vendu plus de logements neufs dans la ville de Dartmouth et le secteur Est du comté de Halifax, où le prix est en moyenne de 241 690 $ et 238 690 $ respectivement, tandis que les transactions ont diminué dans les sous-marchés où le prix moyen dépasse 350 000 $, à savoir la ville de Halifax, Bedford-Hammonds Plains et Fall River-Beaverbank. Il en est résulté une baisse globale du prix moyen des logements neufs dans la MRH pour les cinq premiers mois de 2009. Toutefois, celui-ci a augmenté, cette année, dans tous les sous-marchés, à l'exception de la ville de Halifax, où il n'a enregistré qu'un repli de 0,7 %. À Bedford-Hammonds Plains, le prix moyen a progressé de 17 % pour atteindre 465 812 $; dans le secteur Est du comté de Halifax, il a grimpé de 28 % et s'est établi à 238 095 $.

Il y a eu 678 ventes S.I.A.® en mai dans la MRH, contre 793 il y a un an, soit 14,5 % de moins. Ce repli a été observé dans tous les sous-marchés sauf dans le secteur Sud-Ouest du comté de Halifax, où le nombre des transactions a été de 62, tant le mois dernier qu'en mai 2008. Dans la ville de Halifax, l'écart n'est que de 2 ventes – 177 contre 179. Cependant, Fall River-Beaverbank, Bedford-Hammonds Plains et la ville de Dartmouth affichent des baisses de 31,5, 26,4 et 23,7 % respectivement. Le prix moyen s'établissait à 244 761 $ le mois passé, à peine au-dessus des 243 993 $ de mai 2008.

Figure 3



Au terme des cinq premiers mois de 2009, les ventes S.I.A.® dans la MRH sont en retard de 24 % sur le cumul de l'an denier et affichent des diminutions à deux chiffres dans tous les sous-marchés. Cette année, 2 177 logements existants ont été vendus comparativement à 2 862 durant la même période en 2008. C'est à Fall River-Beaverbank, dans la ville de Dartmouth et celle de Halifax qu'on relève les plus fortes baisses : 32, 28 et 26 % respectivement. Malgré le ralentissement des ventes, le prix moyen s'est accru de 3,7 % d'une période à l'autre; il est passé de 228 870 $, fin mai 2008, à 237 346 $ le mois dernier. On observe une augmentation dans la plupart des sous-marchés. Le secteur Sud-Ouest du comté de Halifax fait exception, car le prix moyen y a reculé de 10,6 %. Dans la ville de Dartmouth, 560 habitations ont été vendues de janvier à la fin mai 2009 et le prix moyen s'est établi à 219 556 $ comparativement à 201 251 $ l'an passé; la ville de Halifax, qui a enregistré 543 transactions durant cette période, a vu le prix moyen monter de 270 702 $ à 285 663 $.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - mai 2009
Légende
23 - 31 mises en chantier
32 - 40 mises en chantier
41 - 49 mises en chantier
Exclu de l'enquête
Comté de Halifax
Secteur est
Fall River-
Beaverbank
Sackville
Bedford-
Hammonds Plains
Ville de
Halifax
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
Canton
N
0 2 4 8

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Mai 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Mai 2009	67	6	19	0	0	0	0	34	126
Mai 2008	115	8	29	0	0	0	0	14	166
Variation en %	-41,7	-25,0	-34,5	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	142,9	-24,1
Cumul 2009	237	46	70	0	7	0	0	124	484
Cumul 2008	427	46	79	0	11	65	5	138	771
Variation en %	-44,5	0,0	-11,4	s.o.	-36,4	-100,0	-100,0	-10,1	-37,2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Mai 2009	404	66	188	0	15	300	1	619	1 593
Mai 2008	669	108	117	0	56	490	6	963	2 409
Variation en %	-39,6	-38,9	60,7	s.o.	-73,2	-38,8	-83,3	-35,7	-33,9
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Mai 2009	89	18	0	0	0	85	4	44	240
Mai 2008	60	4	5	0	6	0	3	0	78
Variation en %	48,3	**	-100,0	s.o.	-100,0	s.o.	33,3	s.o.	**
Cumul 2009	427	58	19	0	18	127	14	198	861
Cumul 2008	338	32	26	0	38	42	27	328	831
Variation en %	26,3	81,3	-26,9	s.o.	-52,6	**	-48,1	-39,6	3,6
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Mai 2009	36	9	4	0	24	45	0	0	118
Mai 2008	32	3	5	0	8	0	0	0	48
Variation en %	12,5	200,0	-20,0	s.o.	200,0	s.o.	s.o.	s.o.	145,8
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Mai 2009	93	10	1	0	5	80	6	133	328
Mai 2008	64	3	0	0	6	0	3	0	76
Variation en %	45,3	**	s.o.	s.o.	-16,7	s.o.	100,0	s.o.	**
Cumul 2009	422	52	21	0	19	194	14	147	869
Cumul 2008	352	34	27	0	38	181	28	628	1 288
Variation en %	19,9	52,9	-22,2	s.o.	-50,0	7,2	-50,0	-76,6	-32,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Mai 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Mai 2009	6	2	5	0	0	0	0	34	47
Mai 2008	10	2	11	0	0	0	0	14	37
Dartmouth (ville)									
Mai 2009	10	0	8	0	0	0	0	0	18
Mai 2008	14	6	18	0	0	0	0	0	38
Bedford-Hammonds Plains									
Mai 2009	12	0	6	0	0	0	0	0	18
Mai 2008	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Sackville									
Mai 2009	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Mai 2008	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Fall River-Beaver Bank									
Mai 2009	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Mai 2008	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Comté de Halifax, secteur Est									
Mai 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Mai 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mai 2009	7	4	0	0	0	0	0	0	11
Mai 2008	29	0	0	0	0	0	0	0	29
Halifax (RMR)									
Mai 2009	67	6	19	0	0	0	0	34	126
Mai 2008	115	8	29	0	0	0	0	14	166

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Mai 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Mai 2009	51	20	18	0	0	252	0	393	734
Mai 2008	90	32	42	0	14	410	3	704	1 295
Dartmouth (ville)									
Mai 2009	136	22	151	0	15	48	1	174	547
Mai 2008	201	64	67	0	12	80	1	199	624
Bedford-Hammonds Plains									
Mai 2009	49	6	16	0	0	0	0	0	71
Mai 2008	75	0	5	0	30	0	0	0	110
Sackville									
Mai 2009	20	0	0	0	0	0	0	52	72
Mai 2008	25	8	0	0	0	0	0	60	93
Fall River-Beaver Bank									
Mai 2009	40	0	0	0	0	0	0	0	40
Mai 2008	62	0	0	0	0	0	0	0	62
Comté de Halifax, secteur Est									
Mai 2009	69	0	3	0	0	0	0	0	72
Mai 2008	136	0	3	0	0	0	2	0	141
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mai 2009	39	18	0	0	0	0	0	0	57
Mai 2008	80	4	0	0	0	0	0	0	84
Halifax (RMR)									
Mai 2009	404	66	188	0	15	300	1	619	1 593
Mai 2008	669	108	117	0	56	490	6	963	2 409

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Mai 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Mai 2009	6	12	0	0	0	85	4	44	151
Mai 2008	15	2	0	0	0	0	0	0	17
Dartmouth (ville)									
Mai 2009	41	6	0	0	0	0	0	0	47
Mai 2008	6	2	5	0	6	0	3	0	22
Bedford-Hammonds Plains									
Mai 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Mai 2008	13	0	0	0	0	0	0	0	13
Sackville									
Mai 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Mai 2008	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Fall River-Beaver Bank									
Mai 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Mai 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Comté de Halifax, secteur Est									
Mai 2009	18	0	0	0	0	0	0	0	18
Mai 2008	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mai 2009	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Mai 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Halifax (RMR)									
Mai 2009	89	18	0	0	0	85	4	44	240
Mai 2008	60	4	5	0	6	0	3	0	78

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Mai 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Mai 2009	Mai 2008	Mai 2009	Mai 2008	Mai 2009	Mai 2008	Mai 2009	Mai 2008	Mai 2009	Mai 2008	Variation en %
Halifax (ville)	6	10	2	2	5	11	34	14	47	37	27,0
Dartmouth (ville)	10	14	0	6	8	18	0	0	18	38	-52,6
Bedford-Hammonds Plains	12	15	0	0	6	0	0	0	18	15	20,0
Sackville	11	16	0	0	0	0	0	0	11	16	-31,3
Fall River-Beaver Bank	16	19	0	0	0	0	0	0	16	19	-15,8
Comté de Halifax, Est	5	12	0	0	0	0	0	0	5	12	-58,3
Comté de Halifax, Sud-Ouest	7	29	4	0	0	0	0	0	11	29	-62,1
Halifax (RMR)	67	115	6	8	19	29	34	14	126	166	-24,1

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - mai 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	26	68	18	28	12	20	124	165	180	281	-35,9
Dartmouth (ville)	49	53	4	8	49	58	0	38	102	157	-35,0
Bedford-Hammonds Plains	37	65	6	0	16	15	0	0	59	80	-26,3
Sackville	23	28	0	8	0	0	0	0	23	36	-36,1
Fall River-Beaver Bank	40	77	0	0	0	0	0	0	40	77	-48,1
Comté de Halifax, Est	24	60	0	0	0	0	0	0	24	60	-60,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	38	78	18	2	0	0	0	0	56	80	-30,0
Halifax (RMR)	237	429	46	46	77	93	124	203	484	771	-37,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Mai 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Mai 2009	Mai 2008	Mai 2009	Mai 2008	Mai 2009	Mai 2008	Mai 2009	Mai 2008	Mai 2009	Mai 2008	Variation en %
Halifax (ville)	6	15	12	2	4	0	129	0	151	17	**
Dartmouth (ville)	41	9	6	2	0	11	0	0	47	22	113,6
Bedford-Hammonds Plains	2	13	0	0	0	0	0	0	2	13	-84,6
Sackville	6	2	0	0	0	0	0	0	6	2	200,0
Fall River-Beaver Bank	6	11	0	0	0	0	0	0	6	11	-45,5
Comté de Halifax, Est	18	1	0	0	0	0	0	0	18	1	**
Comté de Halifax, Sud-Ouest	10	12	0	0	0	0	0	0	10	12	-16,7
Halifax (RMR)	89	63	18	4	4	11	129	0	240	78	**

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - mai 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	53	49	24	28	34	21	213	91	324	189	71,4
Dartmouth (ville)	132	53	28	4	10	43	112	279	282	379	-25,6
Bedford-Hammonds Plains	47	77	2	0	0	0	0	0	49	77	-36,4
Sackville	20	17	0	0	4	0	0	0	24	17	41,2
Fall River-Beaver Bank	52	66	0	0	0	0	0	0	52	66	-21,2
Comté de Halifax, Est	66	23	0	0	3	0	0	0	69	23	200,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	57	80	4	0	0	0	0	0	61	80	-23,8
Halifax (RMR)	427	365	58	32	51	64	325	370	861	831	3,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Mai 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Mai 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	66,7	2	33,3	6	--	--
Mai 2008	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	14,3	12	85,7	14	455 000	517 571
Cumul 2009	1	2,0	1	2,0	0	0,0	21	42,9	26	53,1	49	415 000	458 471
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	8	15,4	13	25,0	31	59,6	52	445 000	461 519
Dartmouth (ville)													
Mai 2009	11	28,2	10	25,6	16	41,0	2	5,1	0	0,0	39	249 900	248 364
Mai 2008	6	66,7	0	0,0	3	33,3	0	0,0	0	0,0	9	--	--
Cumul 2009	49	37,7	35	26,9	34	26,2	11	8,5	1	0,8	130	247 350	241 690
Cumul 2008	39	70,9	2	3,6	11	20,0	3	5,5	0	0,0	55	230 900	209 503
Bedford-Hammonds Plains													
Mai 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	33,3	2	66,7	3	--	--
Mai 2008	0	0,0	1	6,7	1	6,7	8	53,3	5	33,3	15	346 000	382 400
Cumul 2009	0	0,0	1	2,0	5	9,8	22	43,1	23	45,1	51	374 000	465 812
Cumul 2008	0	0,0	6	8,3	14	19,4	29	40,3	23	31,9	72	355 000	398 931
Sackville													
Mai 2009	0	0,0	2	33,3	1	16,7	3	50,0	0	0,0	6	--	--
Mai 2008	0	0,0	2	50,0	1	25,0	1	25,0	0	0,0	4	--	--
Cumul 2009	1	5,6	2	11,1	10	55,6	5	27,8	0	0,0	18	287 450	289 878
Cumul 2008	1	5,3	6	31,6	7	36,8	4	21,1	1	5,3	19	255 000	279 800
Fall River-Beaver Bank													
Mai 2009	1	9,1	0	0,0	3	27,3	4	36,4	3	27,3	11	375 000	432 264
Mai 2008	0	0,0	4	36,4	1	9,1	3	27,3	3	27,3	11	305 000	338 164
Cumul 2009	3	6,1	0	0,0	10	20,4	29	59,2	7	14,3	49	375 000	368 195
Cumul 2008	6	8,0	12	16,0	12	16,0	29	38,7	16	21,3	75	327 000	339 573
Comté de Halifax, secteur Est													
Mai 2009	7	38,9	1	5,6	8	44,4	0	0,0	2	11,1	18	264 850	263 689
Mai 2008	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	1	--	--
Cumul 2009	34	51,5	7	10,6	17	25,8	1	1,5	7	10,6	66	199 850	238 095
Cumul 2008	15	62,5	1	4,2	7	29,2	1	4,2	0	0,0	24	155 400	186 632
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Mai 2009	0	0,0	3	30,0	2	20,0	4	40,0	1	10,0	10	297 450	318 440
Mai 2008	2	15,4	1	7,7	4	30,8	6	46,2	0	0,0	13	290 000	300 054
Cumul 2009	2	3,4	8	13,6	14	23,7	27	45,8	8	13,6	59	330 000	338 755
Cumul 2008	8	9,6	7	8,4	24	28,9	34	41,0	10	12,0	83	315 000	336 837
Halifax (RMR)													
Mai 2009	19	20,4	16	17,2	30	32,3	18	19,4	10	10,8	93	278 900	309 466
Mai 2008	8	11,9	8	11,9	11	16,4	20	29,9	20	29,9	67	337 500	363 591
Cumul 2009	90	21,3	54	12,8	90	21,3	116	27,5	72	17,1	422	289 900	323 700
Cumul 2008	69	18,2	34	8,9	83	21,8	113	29,7	81	21,3	380	319 450	345 583

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Mai 2009				Mai 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	177	287 142	98	871	179	297 219	92	931	-1,1	-3,4	6,5	-6,4
Dartmouth (ville)	184	236 099	79	816	241	217 151	72	714	-23,7	8,7	9,7	14,3
Bedford-Hammonds Plains	78	310 894	88	469	106	292 706	90	450	-26,4	6,2	-2,2	4,2
Sackville	45	181 354	80	230	52	164 554	52	141	-13,5	10,2	53,8	63,1
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	62	203 110	70	456	62	248 110	75	388	0,0	-18,1	-6,7	17,5
Comté de Halifax, secteur Est	34	180 297	69	337	40	182 835	104	333	-15,0	-1,4	-33,7	1,2
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	61	170 805	81	492	59	184 122	69	438	3,4	-7,2	17,4	12,3
Fall River-Beaver Bank	37	273 765	121	393	54	274 225	70	297	-31,5	-0,2	72,9	32,3
Halifax CMA	678	244 761	86	4064	793	243 993	79	3692	-14,5	0,3	9,0	10,1

Sous-marché	Cumul 2009				Cumul 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	543	285 663	105		736	270 702	97		-26,2	5,5	8,2	
Dartmouth (ville)	560	219 556	78		781	201 251	79		-28,3	9,1	-1,3	
Bedford-Hammonds Plains	275	301 096	99		317	291 325	90		-13,2	3,4	10,0	
Sackville	189	176 889	77		220	174 004	69		-14,1	1,7	11,6	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	188	207 674	88		229	232 310	87		-17,9	-10,6	1,1	
Comté de Halifax, secteur Est	122	189 458	92		148	188 841	104		-17,6	0,3	-11,5	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	167	163 212	96		236	166 173	80		-29,2	-1,8	20,0	
Fall River-Beaver Bank	133	248 045	127		195	244 183	86		-31,8	1,6	47,7	
Halifax CMA	2 177	237 346	93		2862	228 870	87		-23,9	3,7	7,8	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Mai 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	146,4	112,9	209	4,6	69,7	690
	Février	718	7,25	7,29	146,4	113,4	210	4,5	69,7	686
	Mars	712	7,15	7,19	148,2	113,9	209	4,9	69,6	688
	Avril	700	6,95	6,99	148,2	114,8	208	4,9	69,4	693
	Mai	679	6,15	6,65	148,8	116,2	208	5,1	69,2	695
	Juin	710	6,95	7,15	149,4	116,9	208	5,4	69,4	699
	Juillet	710	6,95	7,15	149,8	116,9	208	5,5	69,4	703
	Août	691	6,65	6,85	149,8	116,9	207	5,6	69,1	715
	Septembre	691	6,65	6,85	150,0	116,8	208	5,3	69,1	725
	Octobre	713	6,35	7,20	150,1	115,8	209	5,4	69,6	734
	Novembre	713	6,35	7,20	150,1	114,5	213	5,3	70,5	738
	Décembre	685	5,60	6,75	150,3	113,0	213	5,3	70,7	741
2009	Janvier	627	5,00	5,79	150,4	113,1	214	5,6	71,2	744
	Février	627	5,00	5,79	150,5	113,9	215	5,9	71,6	755
	Mars	613	4,50	5,55	150,5	114,1	216	6,0	71,8	758
	Avril	596	3,90	5,25	150,5	114,7	216	5,9	71,6	759
	Mai	596	3,90	5,25		115,3	216	5,8	71,7	749
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64157_2009_M06